

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수
건명	김창호 소유물건 (2025타경11982)
평가서번호	삼일 092508-31-00036

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)감정평가법인 삼일

경남중부지사 T:055-288-3331 F:055-288-8057

(건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

김정일



김정일

(주)감정평가법인 삼일 경남중부지사 지사장 최용림

(서명 또는 인)



감정평가액	팔천일백일십오만팔천칠백원정 (₩81,158,700.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수		감정평가목적	경매		
제출처	창원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김창호 (2025타경11982)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.26	2025.08.25 ~2025.08.26	2025.09.03	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	165.63	건물	165.63	490,000	81,158,700
	합계					₩81,158,700
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		최용림			

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 대동면 초정리에 소재하는 부동산(건물)으로서, 창원지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

나. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준가치로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.26일로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2025.08.25. ~ 2025.08.26일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 감정평가방법

1. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

(1) 감정평가방식

- ① 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 결정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가함.

- (2) 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 평가하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 평가방법은 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 생략하였음.

사. 기타 참고사항

1. 본건은 귀 요청에 따라 토지를 수반하지 아니한 건물만의 감정평가로서, 토지 수반여부에 구애없이 건물만을 정상 평가하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

2. 본건 기호(1,2) 건물은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상물건

1. 대상건물의 개요

본건 기호	구조	연면적(㎡)	주 용 도	사용승인일
1	경량철골구조 징크패널지붕	48.0	제2종 근린생활시설	2017.09.27
2	경량철골구조 징크패널지붕	117.63	제2종 근린생활시설	207.09.27

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 건물가액 산출근거

1. 원가법

(1) 개념

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 건물평가방법

건물은 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 해당 재조달원가를 산정하고, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 재조달원가의 산정 및 경제적 내용년수 결정

(1) 표준단가의 검토

(출처: 한국부동산연구원, 2024년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글	4	733,000	35 (30~40)

(2) 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	-	
기타설비	-	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가 및 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 리모델링의 정도 및 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 아래와 같이 결정함.

본건 기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
1	1	제2종 근린생활시설	경량철골구조 징크패널지붕	40	700,000
2	1	제2종 근린생활시설	경량철골구조 징크패널지붕	40	700,000

3. 건물가액 결정

(1) 건물단가

본건 기호	재조달원가 (원/㎡)	전체내용 년수(년)	경과년수(년)		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
			실제	유효			
1	700,000	40	7	12	28 / 40	490,000	490,000
2	700,000	40	7	12	28 / 40	490,000	490,000

※ 감가수정 = 잔존년수 / 내용년수

(2) 건물가액 결정

본건 기호	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	건물평가액 (원)	비고
1	490,000	48	48.0	23,520,000	
2	490,000	117.63	117.63	57,638,700	
합계				81,158,700	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
건물	165.63	490,000	81,158,700	
합 계			81,158,700	

2. 결정의견

상기 원가법에 의한 본건 건물 평가액은 건물의 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 수준 및 현상과 유사건물의 일반적인 가격수준 등을 참작할 때 적정한 수준으로 판단되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 김해시 대동면 초정리 [도로명주소] 경상남도 김해시 대동면 대동로 536-19	346-5 위 지상 에이동	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 징크패널지붕 단층	48	48	490,000	23,520,000	700,000 x 28/40
2	"	346-5 위 지상 비동	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 징크패널지붕 단층	117.63	117.63	490,000	57,638,700	700,000 x 28/40
합 계								₩81,158,700.-	
				이	하	여	백		

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조

(2) 이용상태

(3) 설비내역

(4) 부합물 및 중물

(5) 공부와의 차이

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호(1,2) 경량철골구조 징크패널지붕 단층 건물로서,

외 벽: 징크패널 마감 등

내 벽: 내부 인테리어 마감 등

바 닷: 타일 마감 등

창 호: 샷시 창호

(2) 이용상태

기호(1): 제2종근린생활시설(일반음식점)이나, 현황 폐점 상태임.

기호(2): 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황 폐점 상태임.

(3) 설비내역

위생설비, 급.배수설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



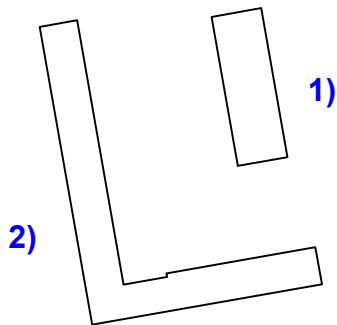
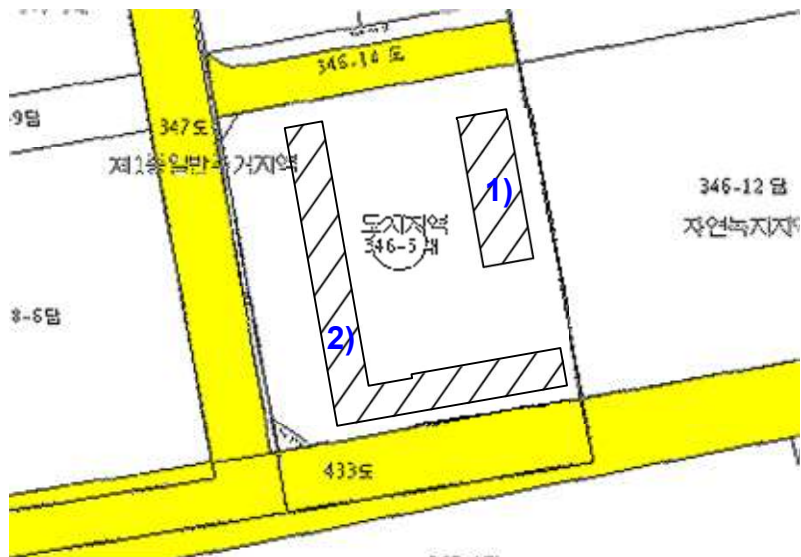
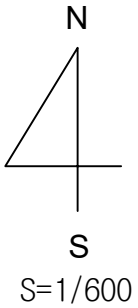
소재지

경상남도 김해시 대동면 초정리 346-5 에이동 외



지적 및 건물개황도

092508-31-00036



< 평가 건물 >

1) 48㎡

2) 117.63㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제외의 건물

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 기호(1) 건물 전경]

사 진 용 지



[본건 기호(1) 건물 내부 전경]



[본건 기호(2) 건물 전경]

사 진 용 지



[본건 기호(2) 건물 전경]



[본건 기호(2) 건물 내부 전경]

사 진 용 지



[본건 기호(2) 건물 내부 전경]



[본건 기호(2) 건물 내부 전경]

사 진 용 지



[본건 기호(2) 건물 내부 전경]